

РОССИЙСКИЙ ОПЫТ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ВОЗМОЖНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

И.Н. Свеженцева

Юго-Западный государственный университет

В настоящее время в России формирование системы ипотечного кредитования происходит в сложной экономической ситуации. С одной стороны, статистика и специальные исследования фиксируют достаточно низкий уровень жилищной обеспеченности населения и, соответственно, высокий уровень потребности в улучшении жилищных условий, с другой – неразвитость ипотеки как рынка [16, с.57].

Из-за кризиса, возникшего в конце 2008 года, многие российские банки либо полностью свернули программы ипотечного кредитования, либо ужесточили требования к заемщикам. В 2011 году аналитики отмечают новый виток в развитии ипотечного кредитования. Количество кредитных организаций, занимающихся ипотечным кредитованием, увеличилось с 2009 года на 74 единицы и в 2011 году составило 658 единиц (рисунок 1).

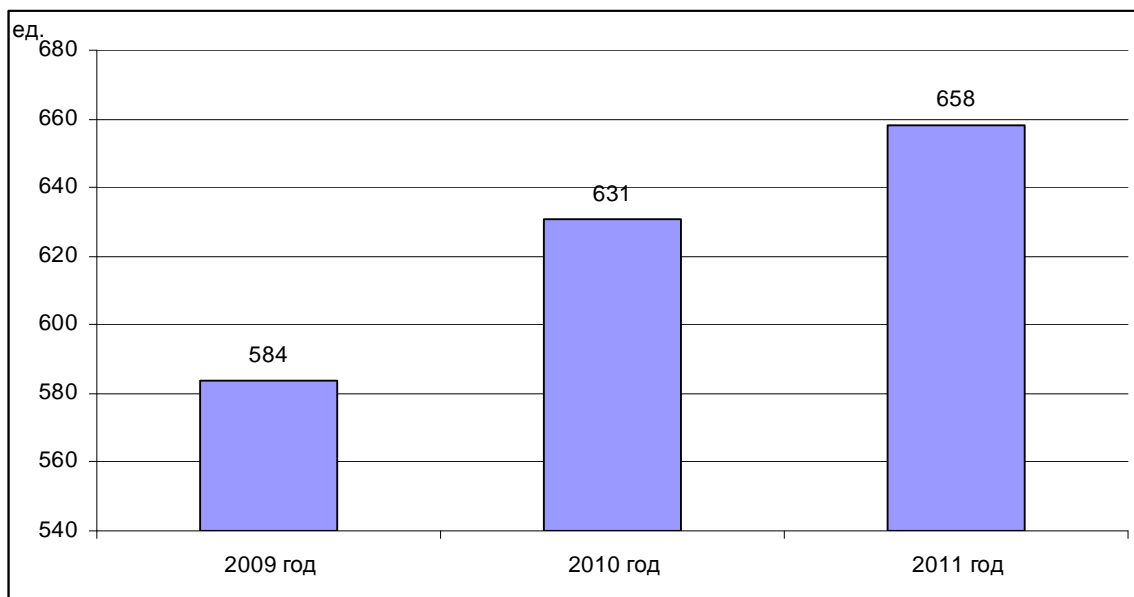


Рисунок 1 – Динамика количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечный кредит, ед. [5]

Следует отметить динамично увеличивающийся объем выданных ипотечных кредитов (таблица 1). Так, если в 2009 году совокупный объем предоставленных ипотечных кредитов составлял 172 536 млн. руб., то в 2011 году на 600 424 млн. руб. или в 4,5 раза больше - 776 960 млн. руб. При этом следует отметить, что наибольшую долю занимают ипотечные кредиты, выраженные в рублях: в 2009 году – 98,7%, в 2010 году – 99,2%, в 2011 году - 96,0%.

Таблица 1 – Динамика объема выданных ипотечных кредитов в России [5]

	01.01.2010		01.01.2011		01.01.2012	
	Млн. руб.	Уд.вес, %	Млн.руб.	Уд.вес, %	Млн. руб.	Уд.вес, %
Объем кредитов, предоставленных в национальной валюте	170 311	98,7	418 209	99,2	745 971	96,0
Объем кредитов, предоставленных в иностранной валюте	2 225	1,3	3 431	0,8	3 089	4,0
Совокупный объем предоставленных кредитов	172 536	100,0	421 640	100,0	776 960	100,0

Лидирующие позиции по объемам выдачи ссуд на приобретение жилья стабильно занимают такие банки, как Сбербанк России, Банк ВТБ24, Газпромбанк и Дельтакредит. Так, в течение 2011 года объем выданных Сбербанком ипотечных кредитов составил 320 712 млн. руб. Следующим за ним в рейтинге банков по финансированию покупки жилья населением стоит ВТБ 24. За предыдущий год величина ипотечных активов данной кредитной организации составила 80 382 млн. руб. На третьем месте по величине выдаваемых ипотечных кредитов в 2011 году стоял Газпромбанк. Его сотрудниками за период с января по декабрь 2011г. было выдано 45 690 млн. руб. жилищных ссуд. В таблице 2 представлена динамика ипотечных кредитов основных игроков рынка ипотечного кредитования в России.

Таблица 2 – Динамика основных игроков рынка ипотечного кредитования в России [6]

Рейтинг	2011 год		2010 год	
	Банк	Млн. руб.	Банк	Млн. руб.
1	Сбербанк России	320 712	Сбербанк России	184 500
2	Банк ВТБ 24	80 382	Банк ВТБ 24	31 732
3	Газпромбанк	45 690	Газпромбанк	16 677
4	Дельтакредит	18 144	Дельтакредит	10 679
5	Росбанк	13 084	Запсибкомбанк	7 428
6	Уралсиб	9 619	Транскредитбанк	7 190

7	Райффайзенбанк	9 612	Возрождение	4 981
8	Возрождение	9 150	ЮниКредитБанк	4 939
9	Запсибкомбанк	8 792	BSGV	4 518
10	Абсолют Банк	8 581	Банк Жилфинанс	6 481

Несмотря на рост потребности в заемных ресурсах на приобретение жилья, увеличивается и задолженность по выданным кредитам, в том числе и просроченная, снижение которой является важной задачей, решение которой необходимо для развития рынка ипотечного кредитования (таблица 3).

Таблица 3 – Динамика задолженности по ипотечным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам [5]

	Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб. (в рублях)		Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб. (в иностранной валюте)	
	Всего	В том числе просроченная	Всего	В том числе просроченная
01.01.2010	966 786	20 660	213 975	13 934
01.01.2011	1 102 324	26 726	193 116	20 579
01.01.2012	1 448 522	29 313	176 323	22 372

Как видно из таблицы 3, наибольшая задолженность наблюдается по ипотечным кредитам, предоставленным в рублях. За исследуемый период с 2009 по 2011 гг. она увеличилась в 1,5 раза или на 481 736 млн. руб. и составила 1 448 522 млн. руб. Просроченная задолженность по ипотечным кредитам, выданным в рублях, увеличилась за исследуемый период в 1,4 раза или на 8 653 млн. руб. и составила 29 313 млн. руб.

Задолженность по ипотечным кредитам, выданным в иностранной валюте, за исследуемый период сократилась в 1,2 раза или на 37 652 млн. руб. и составила 176 323 млн. руб. При этом в целом просроченная задолженность по ипотечным кредитам, выраженным в иностранной валюте, возросла на 8 438 млн. руб. и составила в 2011 году 22 372 млн. руб. против 13 934 млн. руб. в 2009 году.

Развитие рынка ипотечного кредитования в первые 9 месяцев 2011 года продолжило тенденции 2010 г.: снижение ставок по ипотечным кредитам в этот период проводили практически все отечественные кредитные организации [3, с.31].

Согласно данным таблицы 4, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за исследуемый период по ипотечным кредитам, выраженным в рублях, сократилась на 2,6 п.п., по ипотечным кредитам, выраженным в иностранной валюте на 2,3 п.п.

Таблица 4 – Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам за 2009-2011 гг. [5]

	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам предоставленным	
	в рублях	в иностранной валюте
01.01.2010	14,6	14,0
01.01.2011	13,3	12,6
01.01.2012	12,0	11,7

Однако, несмотря на снижение ставок по ипотечному кредиту, для большинства граждан он все еще недоступен.

Для того чтобы ипотечное кредитование было доступным для основной массы населения Российской Федерации со средними доходами, необходимо снижение требований к первоначальному взносу при предоставлении ипотечного кредита, введение моратория на взыскание по ипотечному кредиту в течение определенного периода в случае возникновения у заемщика временных трудностей с выплатами, повышение благосостояния населения, снижение цен на жилье, государственное финансирование ипотечного кредитования, закрепление на законодательном уровне предельных процентных ставок по ипотечному кредиту, размеры которых были бы приемлемы не только для кредиторов, но и для заемщиков. Нельзя допускать, чтобы, пользуясь безвыходным положением заемщиков, кредиторы действовали только в своих интересах, превращая сделку по ипотечному кредитованию в кабалу для заемщика [4, с.43]

В целом, несмотря на то, что в настоящее время рынок ипотечного кредитования все же набирает обороты, существует ряд факторов, сдерживающих его развитие, среди которых необходимо отметить следующие:

- отсутствие у большинства банков доступа к долгосрочным кредитным ресурсам;
- краткосрочность рынка долговых финансовых инструментов;
- высокая стоимость заимствования на финансовом рынке;
- низкий уровень доходов большей части населения, особенно по сравнению со стоимостью недвижимости;
- отсутствие достаточной нормативной и законодательной базы;
- высокий уровень налогообложения физических и юридических лиц;
- высокая стоимость накладных расходов при работе с недвижимостью;
- недостаточная помощь государства в финансовых, организационных и законодательных вопросах;
- неразвитость рынка ипотечных финансовых инструментов.

В то же время нельзя не отметить, что в России создан ряд условий для развития системы ипотечного кредитования. В частности, страховые компании предлагают своим клиентам-заемщикам – страховую защиту от риска потери права собственности.

Важную роль в успешном развитии рынка ипотечного жилищного кредитования играет государство, которое призвано обеспечивать доступность приобретения жилья с помощью жилищных кредитов. Согласно материалам Долгосрочной стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, разработанной ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», стратегической целью развития ипотечного жилищного кредитования является обеспечение к 2030 г. доступности приобретения, строительства, найма жилья с помощью ипотечного кредитования и других форм жилищного финансирования для 60% семей [1, с.7].

Очевидно, что сегодня требуется создание благоприятных условий для долгосрочных жилищных накоплений граждан. Необходимо установление государственного контроля за различными формами привлечения средств населения для финансирования жилищного строительства и приобретения жилья.

Можно выделить приоритетные направления развития системы ипотечного кредитования в России:

1) развитие инфраструктуры ипотечного кредитования, в том числе и региональной;

2) повышение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения, для чего необходимо:

- ориентировать ипотечное кредитование в первую очередь на те категории населения, которые нуждаются в небольшом кредите, что позволяет при ограниченных ресурсах обеспечить кредитами максимальное число заемщиков;

- использовать дифференцированные условия ипотечного кредитования различных категорий населения с учетом их доходов и платежеспособности;

- применять при формировании системы ипотечного кредитования меры, направленные на поддержку заемщика (организация накопительных программ, зачет стоимости имеющегося жилья в дополнение к собственным средствам граждан, а также использование с этой целью жилищных субсидий и жилищных сертификатов, предоставляемых гражданам в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством).

3) повышение производительности системы рефинансирования;

4) развитие региональных рынков жилья и систем ипотечного жилищного кредитования.

Таким образом, в условиях современной экономической ситуации для укрепления наметившихся позитивных экономических тенденций крайне важной задачей является поиск

путей и соответствующих технологий, обеспечивающих эффективную организацию ипотечного кредитования. Кроме того, включение широких слоев населения в программы кредитования стимулирует выстраивание долгосрочных экономических стратегий и, в конечном итоге, способствует формированию российского среднего класса. Поэтому развитие ипотеки можно рассматривать в комплексе поиска путей поддержания экономического роста в нашей стране.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. – М.: 2009. – 36 с.
- 2 Казакова Е. Б. Возможности и перспективы российского ипотечного кредитования // Российская юстиция. – 2011. – № 2. - С. 57-59.
- 3 Носкова Е. В. Сравнительный анализ состояния и тенденций развития рынка жилой недвижимости в период кризиса и посткризисный период // Региональная экономика: теория и практика. – 2011.– № 37.– С. 29-39.
- 4 Хуснетдинова Л. М. Ипотечное жилищное кредитование - механизм обеспечения доступным жильем основной массы населения Российской Федерации // Семейное и жилищное право. – 2010. – № 5. – С. 42-44.
- 5 Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации. Режим доступа <http://www.cbr.ru>.
- 6 Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Режим доступа <http://www.ahml.ru>.